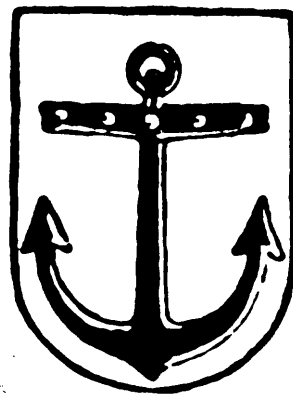


ORIGINAL EKSEMPLAR

dato 28.03.79 jnr. 1042 / 79



## LOKALPLAN NR. H.1.3.

Redegørelse og lokalplan for et erhvervsområde i  
HAYNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

14.SEP 1979 --9688

LOKALPLAN NR. H.1.3. MARIAGER KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Redegørelse

Generelt

Lokalplanens område

Lokalplanens formål og forholdet til kommuneplanloven

Bý- og landzoneloven

Natur- og fredningsforhold

Spildevand

Forsyningsforhold iøvrigt

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Bilag: Kortbilag nr. 1

Kortbilag nr. 2

Kortbilag nr. 3

Lokalplan nr. H.1.3.

Lokalplanens formål

Område- og zonestatus

Områdets anvendelse

Udstykning

Vejforhold

Byggelinier

Bebyggelsens omfang og placering

Ubebyggede arealer

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Bilag: Kortbilag nr. 4

Kortbilag nr. 5

REDEGØRELSE

for Lokalplan H.1.3.

for et erhvervsområde

HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

REDEGØRELSE for lokalplan nr. H.1.3. for et erhvervsområde i Havndal by, Mariager kommune.

#### GENERELT

Lokalplanen er det værktøj, som kommunen realiserer den fysiske udvikling med.

Planen skal passe ind i de overordnede rammer - kommuneplanen - som atter skal passe ind i regionplanen.

Indtil regionplan og kommuneplan er udarbejdet udgøres de overordnede rammer af § 15-rammer, der er et midlertidigt grundlag for kommunens detailplanlægning.

Redegørelsen skal oplyse om lokalplanens indpasning i kommunens øvrige planlægning og i de overordnede planer. Hensigten er at give mulighed for at bedømme og kommentere kommunens planer.

#### LOKALPLANENS OMRÅDE

Området ligger 500 m syd for Havndal by i retning mod Dalbyover umiddelbart syd for sportspladsen. Det er ca. 2,8 ha. stort.

#### LOKALPLANENS FORMÅL OG FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANLOVEN

Formålet er at sikre området til lettere industri samt en omfartsvej syd om Havndal by.

De godkendte § 15-rammer fastlægger for område nr. 39:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.), i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 40, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 40,
- c. at højst 33 % af den enkelte grunds areal bebygges,

d. at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger  $2 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),

e. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,

f. at der som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse inden for en afstand af 50 m fra områdets grænse mod vest etableres støjdempende foranstaltninger i form af et beplantningsbælte i en bredde af mindst 15 m,

g. at der ved fremtidig lokalisering i området inden for en afstand af 50 m fra områdets grænse mod øst ikke må placeres virksomhed med genevirkning i form af støj, røg, støv og lugt.

Lokalplanen opfylder disse krav.

#### BY- OG LANDZONELOVEN

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i byzone.

#### NATUR- OG FREDNINGSFORHOLD

Se kortbilag nr. 2.

Området er berørt af højbyggelinie (høj nr. 1714.55). Der verserer imidlertid en sag vedrørende ændring af det fredede område omkring højen. Forudsat at denne sag falder ud som indstillet fra kommunen vil lokalplanområdet ikke være berørt af højfredningen.

#### VEJ- OG TRAFIKALE FORHOLD

Området har udelukkende vejadgang til Vellinggårdsvej. Da der kun er en vejadgang til området sker der ingen blanding mellem erhvervs- og boligtrafik.

Planen tager ved pålæg af oversigtsarealer samt udlæg af vejareal højde for den kommende omfartsvej syd om Havndal.

#### SPILDEVAND

Området er omfattet af den spildevandsplan, som er fremsendt til Aarhus amtskommune. Der separatkloakeres med tilslutning til Havndal Rensningsanlæg.

#### FORSYNINGSFORHOLD I ØVRIGT

Hverken elforsyning fra ELRO eller vandforsyning fra Havndal vandværk vil frembyde problemer.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

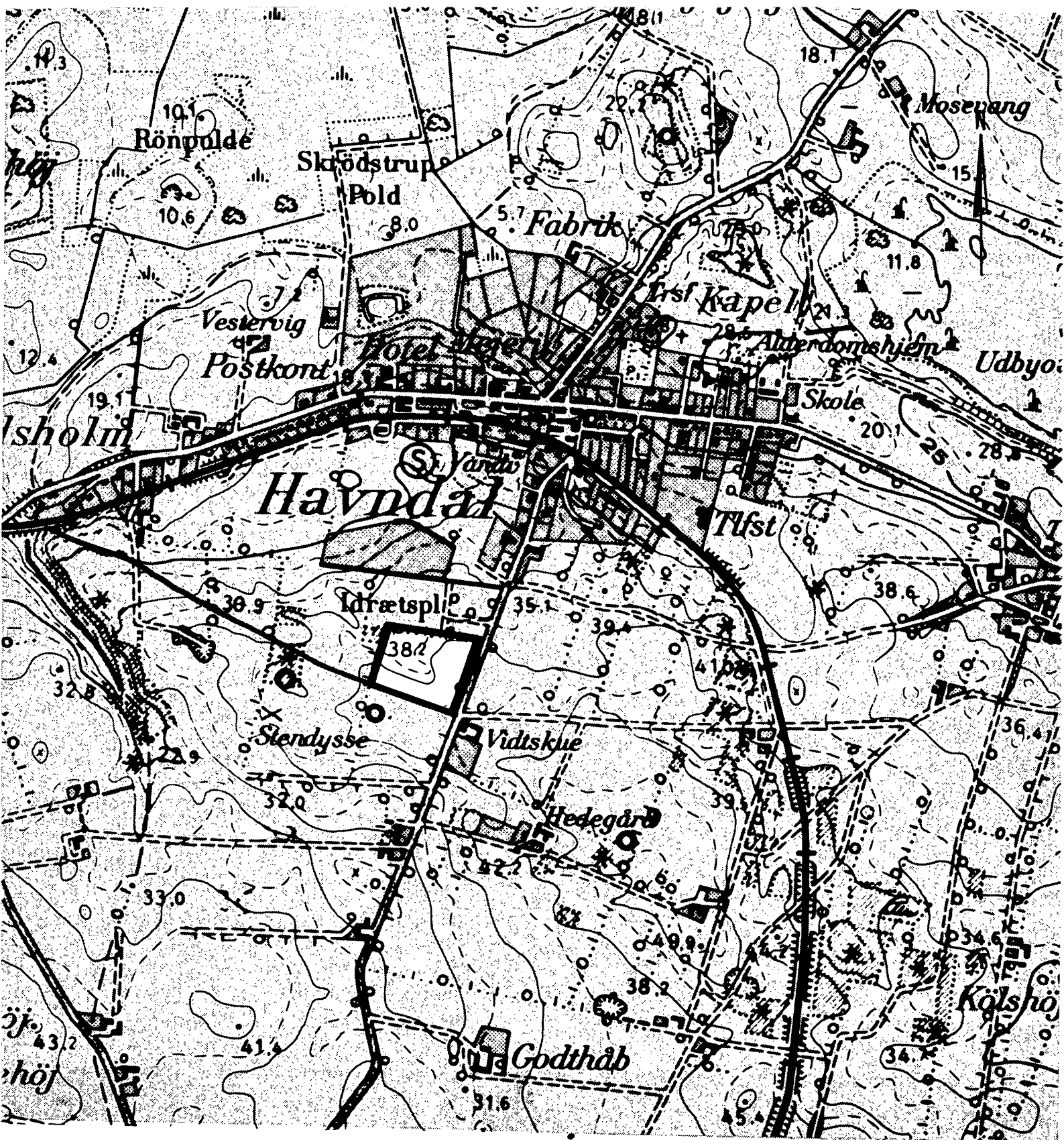
En del af lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af vej. Ejeren kan derfor efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

#### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

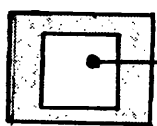
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget. Forbudet gælder dog højst 1 år fra forslagets offentliggørelse.

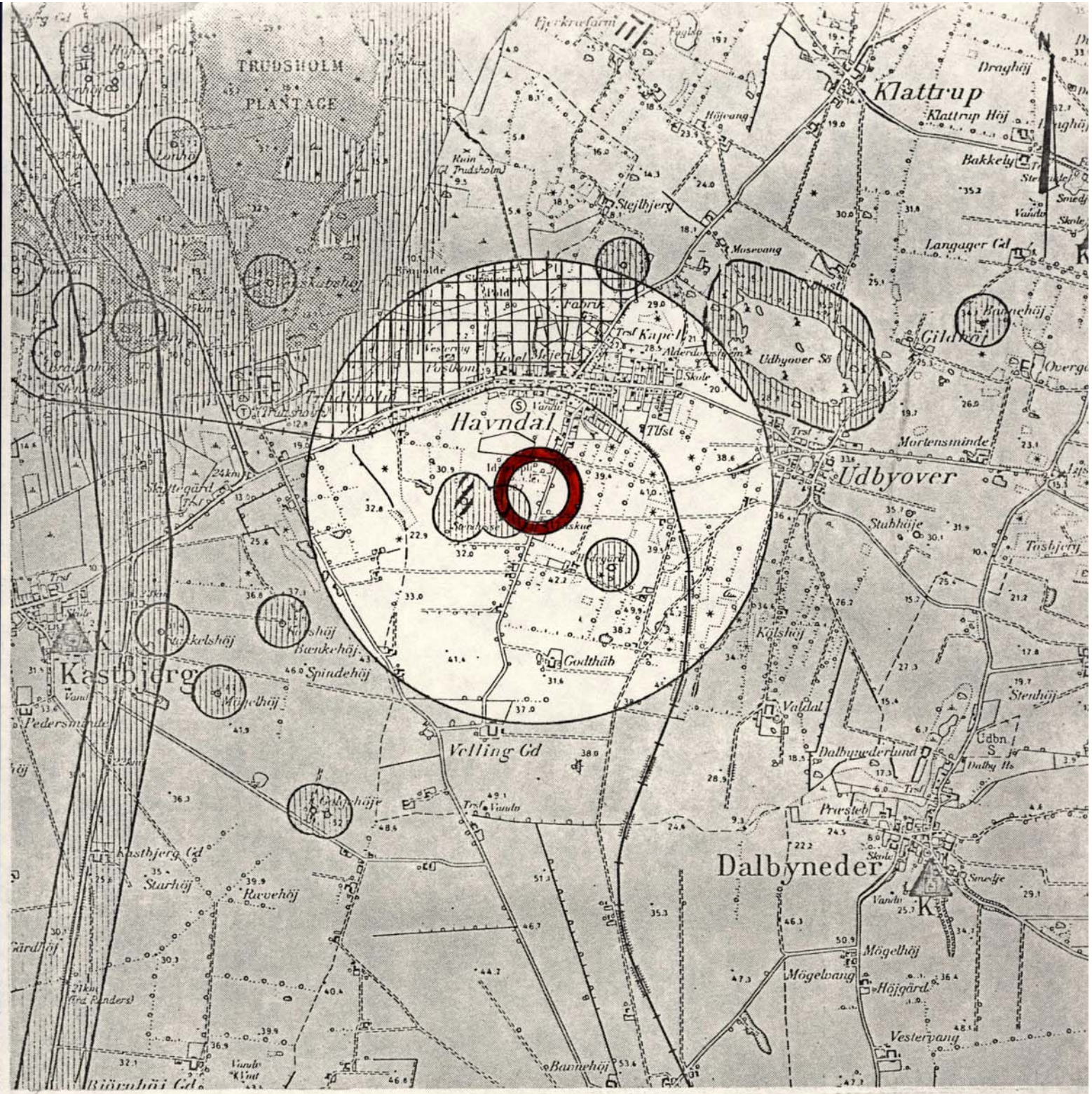


OVERSIGTSKORT  
 LOKALPLAN NR. H.1.3.

Kortbilag nr. 1.  
 Havndal by, Mariager kommune  
 Mål 1:10.000. dato: 22. marts 1979.  
 L.B.L.-planlægning A/S, 9510 Arden



— Lokalplanom-  
 rådet



Signatur:

||||| skovbygdelinie

||||| vejbygdelinie

⊗ fortidsminde

||||| interessezone I

⊙ lokalplanområde

} i.h.t.  
naturfredningsloven

NATUR-OG FREDNINGSFORHOLD

LOKALPLAN NR. H.1.3.

Kortbilag nr. 2.

Havndal by, Mariager kommune

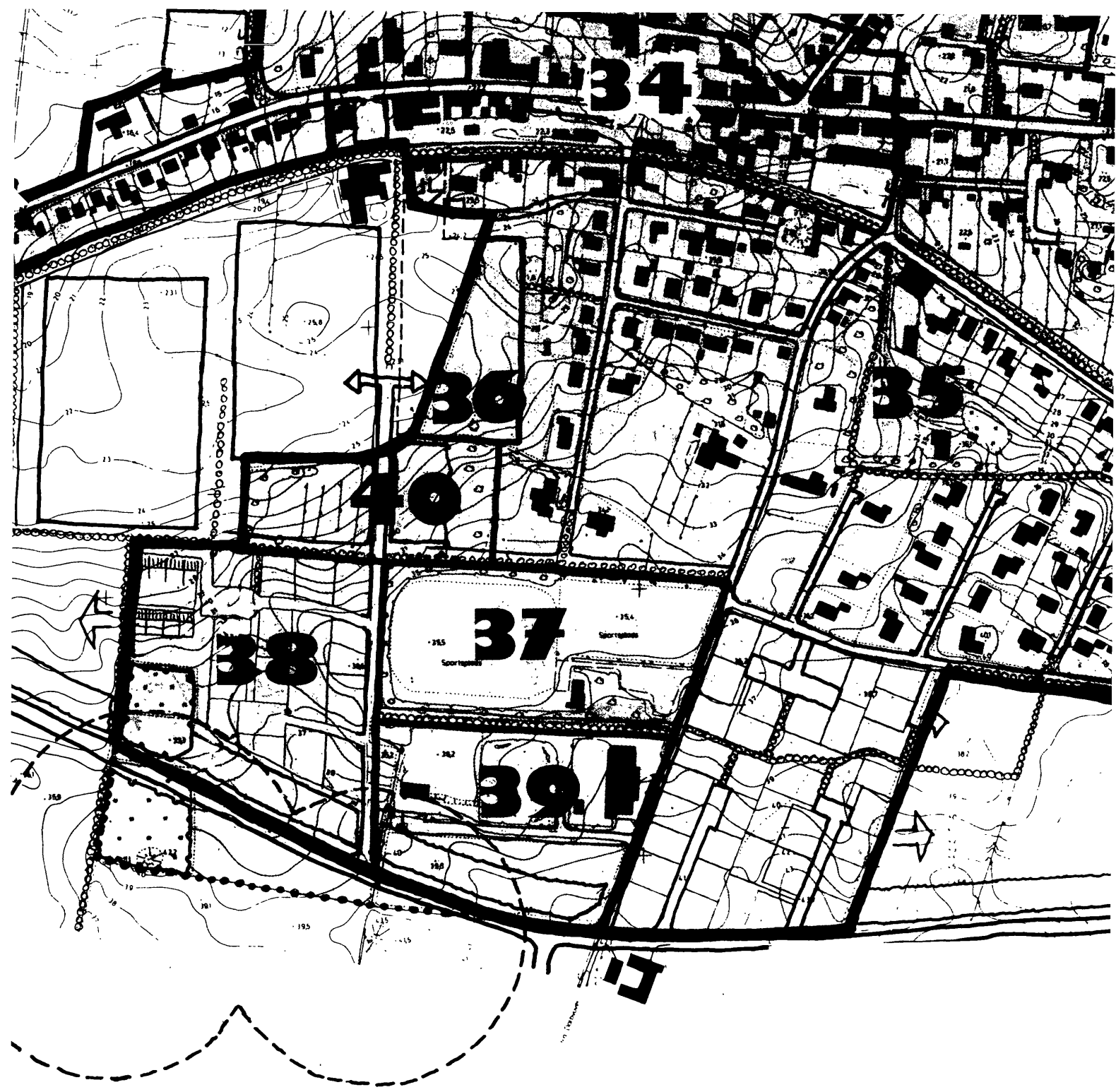
Mål: 1:25000 dato: 22 marts

L.B.L.-planlægning 2/3, 9510 Arbejds

tel. (08) 561433

1042/7





- § 15-rammens grænse
- områdegrænse
- .... byzonegrænse
- byzone
- ▨ areal, der påregnes overført til byzone
- byggeplinie i.h.t. naturfredningsloven

§ 15-ramme forhold

LOKALPLAN NR. H.13.

Kortbilag nr. 3.

Havnadal by, Mariager kommune

Mål: 1:4000 dato: 22. marts 20

L.B.L.-planlægning 24/s, 9510 Arde

tlf. (08) 561433

1042/2

LOKALPLAN NR. H.1.3.

for et erhvervsområde

HAVNDAL BY, MARIAGER KOMMUNE

MARIAGER

Lokalplan nr. H.1.3. for et erhvervsområde i Havndal by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

LOKALPLANENS FORMÅL

§ 1. Formålet er at sikre området til erhvervsformål i form af lettere industri og håndværk.

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

§ 2. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 4, Matrikulær situation.

Det omfatter matr.nr.e. 9 ac, 9 ad, 9 ae, en del af matr. nr.e. 9 af og 9 h Udbyover by, Udbyneder samt alle de parceller, der efter den 22. marts 1979 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres, indrettes bygninger til og udøves

- lettere industri- og værkstedsvirksomhed
- håndværkervirksomhed
- service- og mindre lagervirksomhed.

Stk.2. I tilknytning til virksomhederne må der indrettes een bolig til til ejer, bestyrer, portner eller lignende i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Stk.3. Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører særlige gener i form af støj, røg, støv eller lugt. Indenfor en grænse 50 m fra områdets østskel må der ikke være genevirkninger af ovennævnte art.

UDSTYKNING

§ 4. Der må ikke udstykkes grunde med mindre areal end 2000 m<sup>2</sup>

VEJFORHOLD

§ 5. Der er udlagt vej (Laursensvej) indenfor området i 12,00 m bredde.

Der udlægges vendeplads i områdets vestre del, jfr. kortbilag nr. 5.

- Stk.2. Ved indkørslen fra Vellinggårdsvej til Laursensvej etableres oversigtsarealer jfr. kortbilag nr. 5.
- Stk.3. Langs områdets sydgrænse og delvis langs østgrænsen udlægges areal til omfartsvej m.v., jfr. kortbilag nr. 5.
- Stk.4. I forbindelse med den fremtidige omfartsvej syd og vest for området etableres oversigtsarealer som vist på kortbilag nr. 5.
- Stk.5. Inden for oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes bevoksning af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Bestemmelsen gælder ikke sne.
- Stk.6. Der etableres en 2,5 m bred sti fra Laursensvej mod vest til områdets vestgrænse, jfr. kortbilag nr. 5.

#### BYGGELINIER

- § 6. Indenfor området pålægges byggelinier som vist på kortbilag nr. 5.

#### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- § 7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Stk.2. Højst 33 % af den enkelte grundsaareal må bebygges.
- Stk.3. Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige  $2 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)
- Stk.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

## UBEBYGGEDE AREALER

- § 8. Der udlægges beplantningsbælter bestående af en blanding af buske og træer (bredbladede løvtræer og stedsegrønne træer) således, jfr. kortbilag nr. 5:
- langs områdets nordgrænse i en bredde af 5 m.
  - langs områdets vestgrænse i en bredde af 15 m
  - langs områdets sydgrænse nord for oversigtsarealerne i en bredde af 10 m
  - langs områdets østgrænse syd for Laursensvej og vest for oversigtsarealerne i en bredde af 10 m samt nord for Laursensvej i en bredde af 5 m.

Stk.2. Hegnskål i naboskel etableres som levende hegn.

Stk.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

Stk.4. Ved udendørs oplagring skal overholdes en passende orden. Byrådet kan påbyde hegning af oplagspladser ved tæt hegn.

Stk.5. Beplantningen jfr. stk. 1 og 2 vedligeholdes af ejerne.

## FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 9. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning jfr. § 8 er etableret.

Stk.2. Beplantningen i områdets vestlige del af matr.nr. 9 h skal etableres senest i forbindelse med byggemodning af arealet vest for lokalplanområdet.

## TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- § 9. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændring af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse/dispensation fra:
- |  |   |
|--|---|
| - Århus Amtsråd m.h.t. spildevandsudledning.                                   | I.a.b. forudsat, at området ikke bebygges før spildevandsplanen er godkendt (Skr. af 2. aug. 79, j.nr. 99-719-221-2-2-79).      |
| - Fredningsnævnet for Århus amts nordlige fredningskreds m.h.t. højbyggelinie. | Ikke behov for dispensation på grund af afklaring af anden sag (Fredningsnævnets skrivelse af 28. juni 1979 j.nr. F.S. 146/79). |

Således vedtaget af Mariager byråd, den 9. maj 1979.  
P. B. V.

  
**C. STENDAHL**  
Borgmester

  
**HENNING SØRENSEN**  
Kommunaldirektør

I.h.t. § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

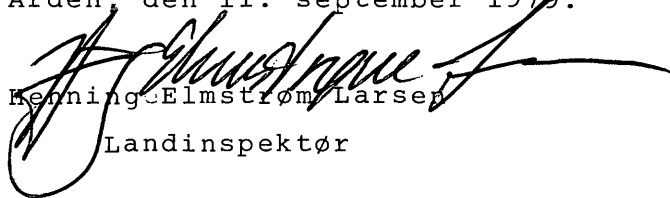
Mariager byråd, den 6. sept. 1979.  
p.b.v.

  
**C. STENDAHL**  
Borgmester

  
**HENNING SØRENSEN**  
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. H.1.3. for et erhvervsområde i Havndal by bedes tinglyst på matr.nre. 9 ac, 9 ad, 9 ae, en del af matr.nre. 9 af og 9 h Udbyover by, Udbyneder.

Arden, den 11. september 1979.

  
Henning Elmstrøm Larsen  
Landinspektør

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra den 3. oktober 1979, d.v.s. datoen for offentliggørelse af den godkendte lokalplan.

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 14. SEP 1979 -- 9688

Lyst

bl. 9ac akt

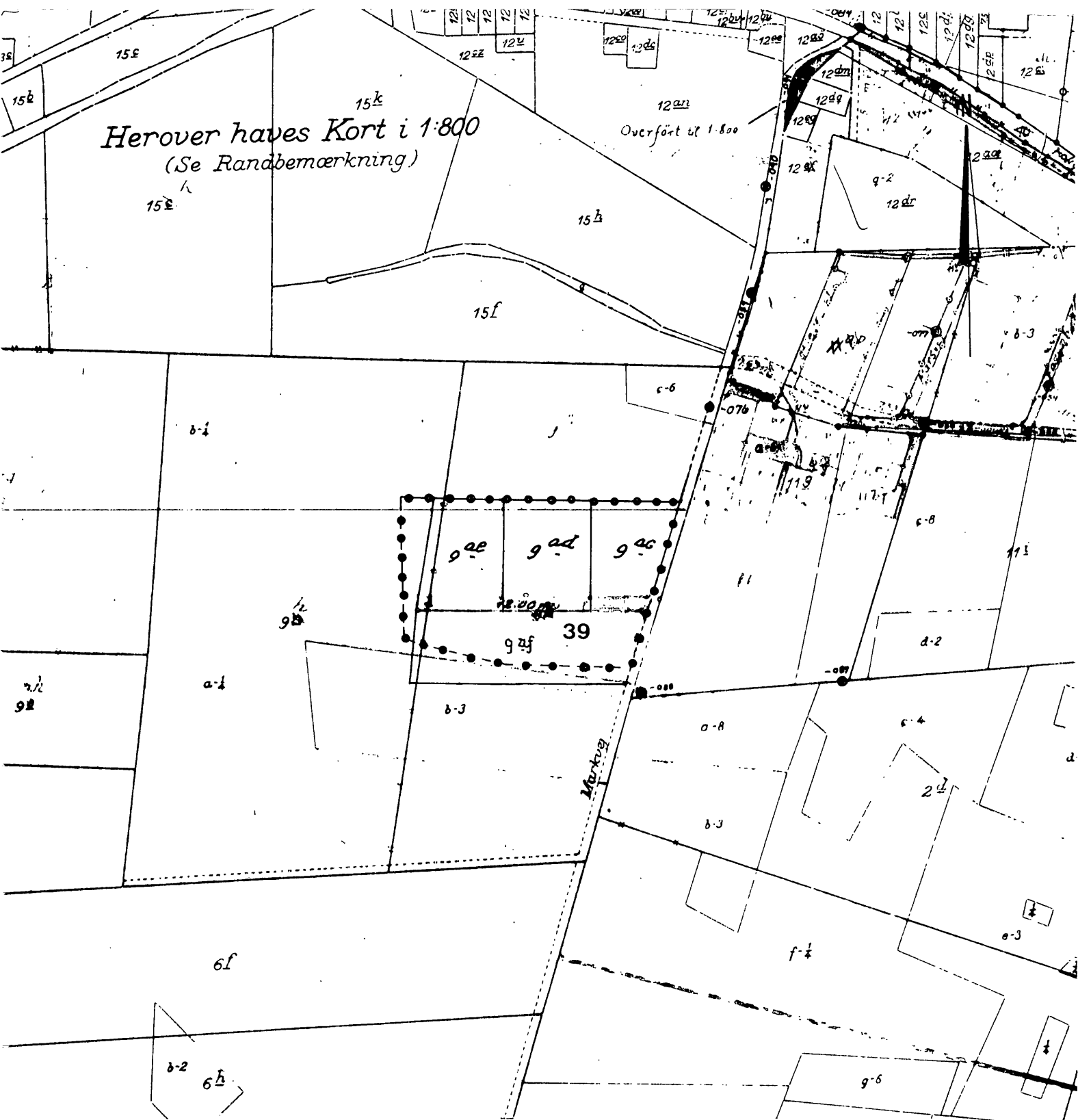
F 559.

ufl.



1979/12/14

1979/12/14



Matrikulær situation

LOKALPLAN NR. H.13.

Kortbilag nr. 4.

Havnslal by, Mariager kommune

Mål: 1:4000 dato: 22. marts 79.

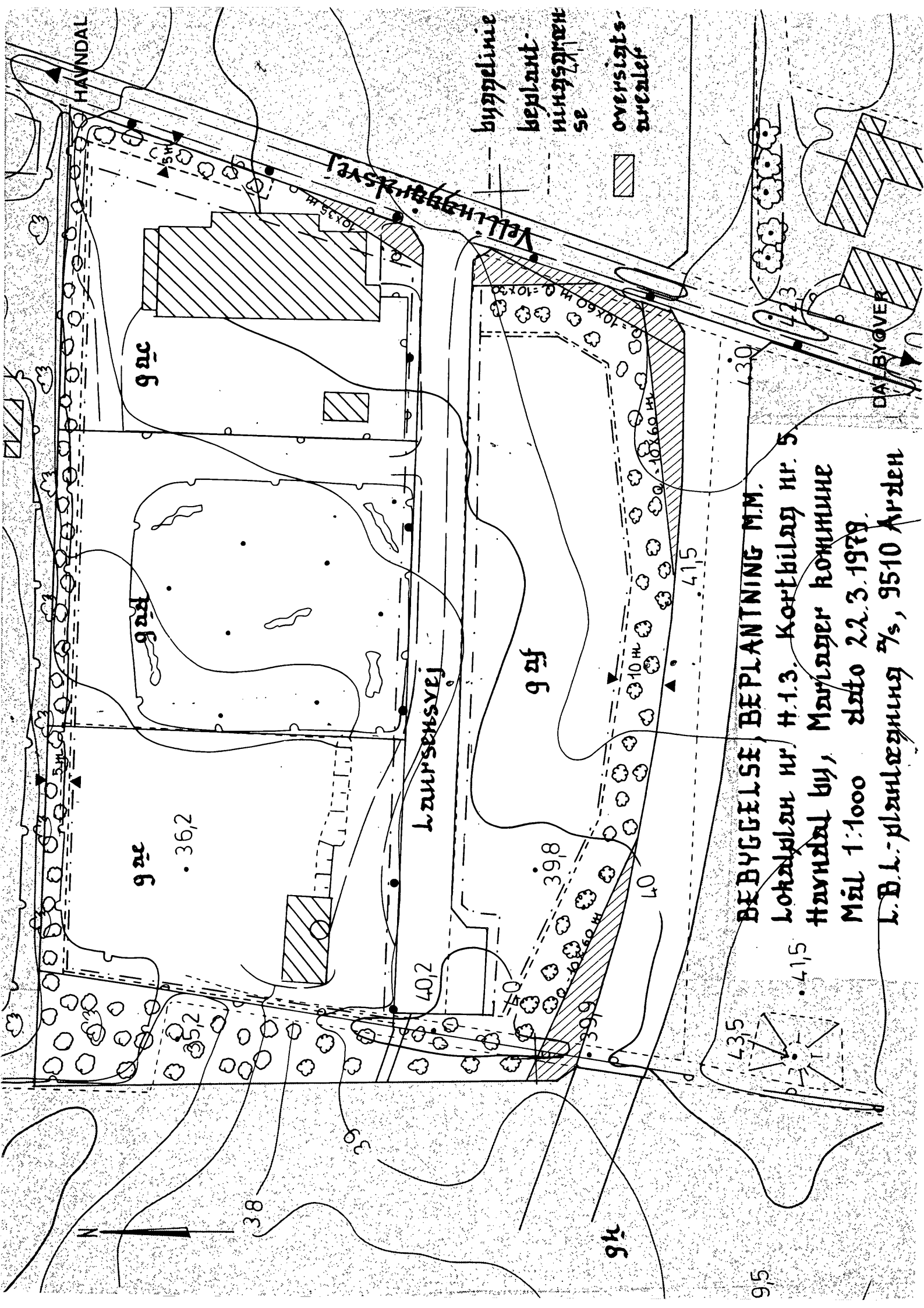
L.B.L.-planlægning 2/3, 9510 Arden

tel. (08) 561433

1042/79

- lokalplangrænse
- 39 §15-rammeområdet.





byggetilnærmelse  
 beplantning  
 indgrænset areal  
 oversigtsarealer

BEBYGGELSE, BEPLANTNING M.M.  
 Lokalplan nr. H.1.3. Kortblad nr. 5  
 Havndal by, Møllegaard Kommune  
 Mål 1:1000 dato 22.3.1979  
 L.B.L.-planlægning 7/s, 9510 Ården